SENADO SECRETARIA DIRECCION GENERAL DE COMISIONES	XLIVa. LEGISLATURA PRIMER PERIODO
	CARPETA Nº 1617 DE 1994
COMISION DE TRANSPORTE Y OBRAS PUBLICAS	DISTRIBUIDO Nº 238 DE 1995
JUNIO DE 1995	SIN CORREGIR POR LOS ORADORES

A F E

Transfiérese el Padrón N° 1669 Estación Terminal de Colonia al Gobierno Departamental de Colonia

---

VERSION TAQUIGRAFICA DE LA SESION DE LA COMISION
DEL DIA 21 DE JUNIO DE 1995

A S I S T E N C I A

Preside	: Senador Dante Irurtia
Miembros	: Senadores José Andújar, Marina Arismendi, Albérico César Segovia y Orlando Virgili
Invitados especiales	: Directora General de Secretaría del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, doctora María Laura Rey
Secretario	: Julio Méndez Vila
Ayudante	: María Cecilia Fernández

cb

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 9 y 53 minutos)

En nombre de la Comisión agradezco a la abogada señora Rey, Directora General del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, su presencia en esta sesión a fin de informarnos con respecto al predio, Padrón Nº 1669 del departamento de Colonia, que había sido objeto de estudio --y de aprobaciones-- por parte de esta Comisión. Tengo entendido que en el mes de abril se fraccionó ese predio ya que el Ministerio de Transporte y Obras Públicas desea que parte del mismo se destine a la Administración Nacional de Puertos y que haya espacios reservados para la administración de la ciudad vieja de Colonia. De todas maneras, pienso que la Comisión debe conocer a fondo los sucesos ocurridos, a efectos de la posesión del bien y de lo que se decidió en cuanto a la licitación. Además, deseo informar que mantuve una conversación con el señor Ministro de Transporte y Obras Públicas a fin de tener un conocimiento cabal de la situación y es por ese motivo que en el día de hoy contamos con la presencia de la señora Directora General del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

SEÑORA REY.- En primer lugar, deseo agradecer a los señores Senadores integrantes de esta Comisión el haberme recibido para tratar este asunto que, evidentemente, preocupa.

Deseo informar que el Padrón No. 1669 está ubicado en la ciudad de Colonia y fue objeto de una licitación pública internacional para la venta del predio y sus mejoras. La apertura de esa licitación fue fijada para el día 21 de julio de 1994; posteriormente hubo una prórroga para el día 23 de agosto de 1994 a las 14 horas. En esa fecha se presentaron tres ofertas que figuran en el memorándum.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no tiene inconveniente, nos gustaría

mao

que nos lo haga llegar.

SEÑORA REY.- Con mucho gusto.

En esa ocasión, la Comisión Asesora de Adjudicación, comenzó el estudio de estas ofertas. El día 16 de setiembre de 1994 esta Comisión aconsejó desestimar la oferta N° 1, por no haber efectuado el depósito de garantía y entablar negociaciones con las restantes, con el objeto de obtener una mejora en el precio ofertado. En esa oportunidad, se ratifica a los oferentes que parte de la superficie del Padrón N° 1669 fue declarada recinto portuario, hecho no expuesto en el pliego de condiciones. Este no había establecido cuál era la situación de ese predio; lo único que decía en su artículo 1° era que estaba arrendado y había un juicio de desalojo y un lanzamiento en trámite, pero nada más. Sin embargo, uno de los oferentes --concretamente, me refiero a la oferta N° 1, que había sido desestimada por no haber efectuado el depósito de garantía-- pide una aclaración a APE con respecto a la situación, porque ya había tenido conocimiento de que el Padrón tenía determinada afectación a la Administración Nacional de Puertos. Por lo tanto, en esta oportunidad, la Comisión Asesora de Adjudicaciones ratifica a los oferentes cuál era la condición del Padrón.

Posteriormente, el 19 de setiembre de 1994 APE crea una Comisión que será la que llevará adelante esas negociaciones para obtener una mejora del precio propuesto por los oferentes. Efectivamente, ello es así ya que una de las partes aumenta el precio ofertado, mientras que otra disminuye lo ofrecido inicialmente, en virtud de que no se podía adquirir la totalidad del bien puesto que integraba el recinto portuario.

SEÑOR SEGOVIA.- En esa segunda posición de la Comisión, ¿se tramitó solamente con los oferentes números 2 y 3, o el 1 volvió a intervenir?

SEÑORA REY.- Sí, señor Senador, se tomaron en cuenta los

mao

oferentes 2 y 3; el número 1 se había descartado por no haber efectuado el depósito de garantía.

SEÑOR SEGOVIA.- Formulé esta interrogante porque habían solicitado una aclaración con respecto a la situación del Padrón y se les había explicado que una parte pertenecía al recinto portuario. Pensé que, por ello, quizás podrían estar interesados.

SEÑORA REY.- Ello no fue así, señor Senador, porque ya conocían la situación del predio.

El 5 de diciembre del año 1994, la Comisión Asesora de Adjudicaciones recomienda que se debe rechazar una de las ofertas --me refiero a la número 1-- por incumplimiento de las condiciones. Agrega, además, que el procedimiento licitatorio declara que se ha visto alterado por la afectación de parte del inmueble para la explotación de las operaciones portuarias; que la tasación de la Dirección General de Catastro ascendió a $U 5:532.000, equivalentes aproximadamente a U$S 1:000.000; que las ofertas no están superando la tasación de esa Dirección --que está establecido expresamente por la Ley Nº 14.982, donde se dice que el precio tiene que ser superior-- y que, aún teniendo en cuenta la deuda mantenida con la Intendencia Municipal de Colonia, la afectación y la disponibilidad de parte del bien en venta, se deben rechazar todas las ofertas presentadas. Por otra parte, hay una deuda por concepto de contribución inmobiliaria, que en noviembre del año pasado ascendía a alrededor de $U 200.000 y, en su oportunidad, las ofertas consideraban que además del precio ofertado se hacían cargo de la deuda con la Intendencia Municipal de Colonia.

Además, es importante destacar que en el expediente no surge ningún dictamen de la Dirección Nacional de Catastro --me refiero a la referencia que hice de que ascendería

mao

25x10

aproximadamente a U$S 1:000.000-- y que no hay ninguna constancia firmada por esta Dirección. Es una afirmación que realiza AFE, pero que no cuenta con ninguna prueba o documento. Por cualquier consulta o duda de los señores Senadores, tengo en mi poder el documento original. Con posterioridad al 30 de noviembre de 1994, uno de los oferentes presenta una nota condicionando su propuesta al cese de la servidumbre administrativa a favor de la Administración Nacional de Puertos, que pesa sobre parte de la fracción C. Hasta ese momento, no se había hablado de fracciones con respecto a este Padrón. Es así que el 9 de diciembre de 1994...

SEÑOR PRESIDENTE.- No comprendo por qué el 30 de noviembre de 1994 ya se estaba hablando de una fracción C cuando, a mi entender, el fraccionamiento fue posterior. ¿Esto significa que el Padrón ya estaba fraccionado en ese momento?

SEÑORA REY.- No, señor Senador, no lo estaba; pero uno de los oferentes presentó un croquis con un plano del Padrón y entonces se comienzan a realizar las propuestas de fraccionamiento. Proponen la fracción A, B, C y D y comienzan a estudiar cuál es la situación de cada una de ellas. Una de las fracciones estaba afectada al Barrio Histórico de la ciudad --no recuerdo exactamente cuál es-- la A y la B a la Administración Nacional de Puertos y la C quedaba libre. Por descarte, debemos pensar que la fracción D es la que pertenece al Barrio Histórico.

SEÑOR SEGOVIA.- El Padrón No. 1.669 aparece con un área de 34.629 metros cuadrados. Me gustaría saber si el croquis coincide con estos datos.

SEÑORA REY.- Allí figura un área de 41.420 metros cuadrados.

SEÑOR SEGOVIA.- En ese sentido, tengo dudas por cuanto si se dice que hay fracciones, a), b), c) y d), pero no hubo fraccionamientos, no entiendo cómo se adjudicaron los padrones nuevos. El Padrón original parece haber sido el No. 1.669 y después aparecen el 7.676 y el 7.667 que surgen,

evidentemente, de un fraccionamiento, ya que prácticamente son consecutivos. Asimismo, me gustaría saber si realmente existe un plano o sólo ese croquis. Por otro lado, consulto si tuvieron padrones de antemano, por algún otro motivo.

SEÑORA REY.- Desconozco si se trata de un error o de un desajuste, pero el croquis nos habla de 41.420 metros cuadrados, mientras que el pliego de licitaciones menciona una superficie de 3 hectáreas 4.314 metros cuadrados. Es decir que aquí también existe una diferencia.

El 9 de diciembre de 1994 AFE resuelve declarar desierta la licitación pública, proceder al fraccionamiento del Padrón --surge en ese momento-- en las áreas a), b), c) y d), declarar absolutamente innecesario para los fines de la empresa el predio en cuestión, y autorizar, previa venia del Poder Ejecutivo, las negociaciones con los oferentes para culminar la venta del Padrón, al amparo del artículo 2o. del decreto-ley No. 14.982. Posteriormente surge del expediente el croquis que tenemos a la vista con los respectivos fraccionamientos propuestos. Con fecha 23 de febrero de 1995, surge a partir del croquis, una reserva de venta y compromiso entre AFE y uno de los oferentes de la licitación oportunamente declarada desierta. Cabe destacar que no existe ningún trámite, pase o informe de los servicios notariales de AFE ni tampoco algún comprobante de Catastro a fin de determinar si el precio es correcto o no. Con posterioridad a la reserva de esta venta y precompromiso --que está sin firmas certificadas-- el 8 de marzo de este año el Directorio de AFE homologa lo actuado y lo eleva al Poder Ejecutivo, es decir, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Hasta ahora el expediente estaba en la Asesoría Letrada de este Ministerio y en nuestro Departamento Notarial. Entonces, hasta aquí han llegado las actuaciones y ahora restaría contestar a AFE la decisión del Poder Ejecutivo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Hay algo que no me queda claro y es si el procedimiento licitatorio quedó nulo o terminado.

SEÑORA REY.- Así es, señor Presidente.

mao

25x10

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, hay un proceso posterior de una preadjudicación o reserva de venta que también tenía un plazo de 100 días y están vencidos.

SEÑOR ANDUJAR.- ¿ Los predios a), b), c) y d) ya fueron entregados a las empresas o están en poder de AFE?

SEÑORA REY.- Se encuentran en poder de esta Administración. Quiero aclarar que mi explicación fue sucinta debido a que los señores Senadores ya poseen un memo, pero con mucho gusto puedo despejar cualquier duda. En dicho memo están los datos correspondientes a las ofertas, a los oferentes, a las condiciones en que se firmó el boleto de reserva y el precompromiso en el que AFE asumía determinadas obligaciones que debía cumplir en esos 100 días que menciona el señor Presidente y que ya están vencidos. Por ejemplo, una de las obligaciones era desafectar el Padrón de la Administración Nacional de Puertos, lo que no se ha hecho y el plazo se ha vencido, como ya dije.

SEÑOR PRESIDENTE.- Necesitaría ubicar la tenencia y propiedad de ese bien en este momento. Ya hemos dejado aclarado que se anuló lo que corresponde a la licitación previa. En este momento habría un compromiso de compra que también quedó sin efecto por el vencimiento del plazo de 100 días. Una vez fijada la posibilidad de fraccionamiento real, creo que también existe la necesidad, por parte de la Administración Nacional de Puertos, de ocupar parte del predio, así como de destinar una determinada área al Barrio Histórico de la ciudad de Colonia, como guarda de la ciudad vieja. También hay una servidumbre de paso y un espacio importante del Padrón No. 1.669 que es propiedad de AFE.

En definitiva, me gustaría que la señora Rey me aclare si esta es la realidad.

SEÑORA REY.- Efectivamente es así, señor Presidente, y está libre.

mao

Quiero que quede claro que en el expediente que obra en nuestro poder no se ha incluido información alguna del Departamento Notarial de AFE. Nuestros servicios notariales nos han señalado que existe gran confusión en la titulación, porque AFE ha manifestado --no tengo demasiado claro el tema porque, como dije, carecemos de informe del Organismo-- que en algunos casos tiene posesión y en otros propiedad de algunos padrones, que no es lo mismo. O sea, que AFE tendría que establecer claramente en qué condiciones posee ese Padrón.

SEÑOR VIRGILI.- Según pude interpretar, hoy todo eso ha quedado caducado y seguramente el Padrón está en punto cero.

Tenemos, por un lado, una supuesta venta efectuada el 23 de febrero con la misma gente a que se aludía anteriormente. Por otro, la doctora Rey nos ha dicho que hay que examinar bien los valores para ver qué ha sucedido con el catastro y si está en condiciones o no.

Reitero que el hecho concreto es que hasta el día de hoy esto está en punto cero; todo lo demás que se ha hecho no tiene validez y la supuesta venta realizada en el mes de febrero, ya no corre.

SEÑORA REY.- Han vencido los plazos y el compromiso establecía que no había lugar a indemnización, ni reclamación alguna por parte del oferente. No obstante, debemos aclarar que existe un depósito que está en AFE y que asciende a la suma de U$S 50.000, seña que se pagó en el momento de la firma del precompromiso. Quiere decir que no estamos totalmente a punto cero, puesto que ahora habría que continuar con los procedimientos para dejarlo a punto cero.

SEÑOR VIRGILI.- Me llama la atención el hecho de que quien hace una compra y deposita cierta cantidad de dinero, simultáneamente no establezca una multa. Generalmente, en

mao

este tipo de operaciones uno pone un depósito y como contrapartida se fija una multa, por si llega a fallar la parte vendedora. Por lo tanto, creo que habría que examinar muy bien este aspecto porque, de pronto, el dejar este negocio de lado puede significar una erogación muy importante.

SEÑOR PRESIDENTE.- De acuerdo con lo expresado por la doctora Rey, existe documentación en la que se dice que previamente era necesaria la venia del Poder Ejecutivo para continuar la negociación con los oferentes. Quiere decir que este requisito no se cumplió.

SEÑORA REY.- La única conclusión a que podemos llegar es que el expediente no ha sido tramitado correctamente.

Concretamente, con respecto a la titulación en el expediente se dice que el bien de referencia tiene una situación dominial imprecisa que la Administración debe determinar antes de cualquier operación respecto al mismo. Tiene, además, afectaciones que no se pueden eliminar en el lapso previsto por AFE, esto es, en los 100 días pactados. Esto es lo que informa nuestra Asesoría Letrada y nuestro Departamento Notarial.

Por otra parte, debemos señalar que en la reserva se fija un precio de 68.300 Unidades Reajustables, cantidad que aparentemente no coincidiría con los U$S 1:000.000 mencionados anteriormente. De todos modos, reitero que del expediente no nos surge ninguna constancia de la Dirección General del Catastro, por lo que habría que verificar el valor real de tasación.

SEÑOR SEGOVIA.- Continúo teniendo dudas, ahora agravadas por el problema del proceso dominial y de las fechas que se vienen manejando.

Pregunto si el rechazo de las ofertas se produjo el 5 de diciembre de 1994.

mao

SEÑORA REY.- Con fecha 9 de diciembre de 1994 el Directorio de la Administración Nacional de Puertos resuelve declarar desierta la licitación pública y promueve el fraccionamiento a los efectos de regularizar la situación.

SEÑOR SEGOVIA.- Creo recordar que también se manejó otra fecha.

SEÑORA REY.- No sé si informé que el 5 de diciembre es la fecha en que la Comisión Asesora de Adjudicaciones recomienda.

SEÑOR SEGOVIA.- Pregunto qué fecha tiene el croquis que ha mencionado la doctora Rey.

SEÑORA REY.- Es de noviembre de 1994.

SEÑOR SEGOVIA.- ¿Se hace referencia al día?

SEÑORA REY.- No lo dice. En la nota se establece que las áreas expresadas están medidas gráficamente.

SEÑOR SEGOVIA.- Me parecía que eso era así, porque por los plazos que se manejan, es imposible hacer el fraccionamiento.

SEÑORA REY.- Asimismo, se habla de la Carpeta Catastral Nº 30, manzana 231, que creo son datos que pueden resultar ilustrativos.

Una de las observaciones del Departamento Notarial es que el boleto de reserva no se hubiera podido firmar sin un plano debidamente confeccionado e inscripto previamente.

SEÑOR SEGOVIA.- Precisamente, me llamaba la atención el hecho de que se hubiera anotado esa reserva sin plano previo; es imposible cualquier tipo de compromiso sin referirlo a un plano previo.

mac

Me parece extraño que aparezcan esos padrones como parte de un fraccionamiento ya que, en realidad, estas cuatro hectáreas y mil y pico de metros iniciales parecerían ser las fracciones A, B, C y D que, a su vez, tienen asignados nuevos padrones. Quiere decir que tal vez exista un plano de fraccionamiento que, como se dijo, debería estar debidamente registrado para que tuviera validez.

En suma, me llama poderosamente la atención que no se disponga de ese plano, que sería fácil de obtener si realmente existiera.

SEÑORA REY.- Quiero comentar, también, que en su oportunidad AFE estableció en el pliego de condiciones que el adquirente tenía la responsabilidad de realizar el plano --que no existía en ese momento-- correspondiente a su costo.

SEÑOR ANDUJAR.- Reitero mi pregunta: ¿hubo venia del Poder Ejecutivo para llevar adelante estas acciones?

SEÑORA REY.- El expediente llegó al Ministerio de Transporte y Obras Públicas en el mes de abril. Tal como lo establece la Resolución, por medio de este expediente se concretaría la homologación, pero en realidad, dado que homologar significa aprobar, ello debió haberse hecho con anterioridad a la solicitud de anuencia del Poder Ejecutivo.

SEÑOR SEGOVIA.- Queda claro, entonces, que existe una irregularidad manifiesta en el sentido de que nunca se recabó la venia del Poder Ejecutivo para realizar los trámites mínimos, ni siquiera para la señalización de la reserva. Las fechas no coinciden, justamente porque cuando esto se estableció, tendría que haber habido un plano al cual referirse. Pero si no hay documentación alguna proveniente de AFE, mal podemos suponer algo cuando este organismo no la proporciona. Al parecer, el camino normal sería el de llamar la atención a AFE o solicitarle una información correcta.

mao

Tampoco me parecen muy correctos los números que se manejan. De existir una tasación hecha por la Dirección General del Catastro en 1994, que sería del orden de U$S 1r000.000, las cifras que se manejan en la licitación son infinitamente menores al valor real de la propiedad. Ninguna de las cantidades que se dan indican que estamos aproximándonos al valor real de la propiedad.

Por otra parte, en cuanto al agregado final que expresa que AFE manifiesta en su pliego de condiciones que el plano será realizado a cargo del adquirente, puedo decir que me parece irregular, ya que solamente con los retiros de costa y la protección marítima habrá unos descuentos de áreas espectaculares y poco soñados. Además, el adquirente no sabe cuál es el área que va a adquirir y tampoco conoce su valor. Todo esto hace que el procedimiento sea bastante extraño y considero que la información que viene de AFE es muy mala y, diría, que merece ser cuestionada o ser aclarada a los efectos de normalizar la situación. De lo contrario, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas va a seguir manejándose en base a suposiciones, porque con la información que tiene no va a solucionar esta problemática.

Asimismo, a esto se agrega un ingrediente superior que refiere al proceso dominial. No se sabe muy bien qué derechos existen, es decir, si son posesorios o de propiedad total.

Todo esto refleja que hay muchos puntos descolgados que habría que ajustar porque, de lo contrario, no vamos a tener elementos para tomar una decisión que resuelva este asunto.

SEÑORA ARISMENDI.- Quiero señalar que de la versión taquigráfica de la reunión de la Comisión de Transporte y Obras Públicas del Senado, realizada el día 19 de agosto de 1994 en la ciudad de Colonia, en la que participó nuestro actual Presidente, señor Senador Irurtia, junto con los Ediles de ese departamento, surge claramente que el 23 de agosto vencía

mao

el plazo. Por ese entonces se hablaba de un Directorio de AFE casi desintegrado, ya que de tres de sus miembros, dos habían renunciado, tal como consta en dicha versión taquigráfica.

Por lo tanto, es muy difícil que un Directorio desintegrado pudiera hacer algún tipo de negocio o adjudicación, sobre todo, estando a dos días del vencimiento del plazo. Por consiguiente, todos los pasos previos a la licitación, en mi opinión, estuvieron absolutamente viciados. Esto queda claro también en la documentación de todo este proceso del año anterior.

En este sentido, y vinculado a los otros temas que se han planteado aquí, consideramos que lo primero que habría que hacer es ordenar la situación del predio para luego poder empezar a hablar de cualquier tipo de depósito o de boleto de reserva, porque en definitiva todo el procedimiento está viciado.

SEÑORA REY.- Deseo comentarles que en el boleto de reserva se expresa que se obliga a comprar la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: un solar de terreno con las construcciones existentes, sito en la 1a. Sección del departamento de Colonia, zona urbana, empadronado con el Nº 1669, el cual se señala como fracción A, B, C y D en el croquis del ingeniero agrimensor Luis E. Rivero, de noviembre de 1994, según el cual tiene una superficie total de 41.420 metros cuadrados.

SEÑOR SEGOVIA.- Creo que eso confirma, de alguna manera, lo que decíamos al principio. Como escribano ni siquiera se me hubiera ocurrido redactar eso, porque es imposible que surja un texto en base a un croquis. El procedimiento es absolutamente ilegal.

SEÑORA REY.- Hice referencia al texto del boleto de reserva

para confirmar lo que ya expresamos y resaltar lo de las firmas certificadas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que en cuanto a los objetivos de la Comisión, hemos recibido una información amplia y precisa sobre el estado actual del predio Padrón Nº 1669 del departamento de Colonia. Se ha detallado en forma exhaustiva la situación al día de hoy y, por lo tanto, sólo nos resta agradecer la presencia de la doctora Rey, Representante del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

SEÑORA REY.- Quedo a las órdenes de la Comisión para cualquier consulta que se desee realizar.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

mao